

探析房产测绘中的测绘面积问题及其质量控制

李伟兴

青海省化隆县不动产登记局

Doi:10.32629/bd.v2i11.1817

[摘要] 不动产权证登记中的房屋产权建筑面积是其中非常重要的一项内容,因此在房产测绘中,需要对房产面积进行测绘。房产测绘中的测绘面积质量控制直接关系到消费者的合法权益,但基于各种因素的影响,使其存在诸多问题,因此为了保障测绘面积的有效性,本文阐述了房产测绘的主要作用以及房产测绘中的测绘面积质量控制意义,对房产测绘中的测绘面积问题及其质量控制进行了探讨分析。

[关键词] 房产测绘; 作用; 测绘面积; 质量控制; 意义; 问题; 策略

1 房产测绘的主要作用

房产测绘能够对房产进行调查,绘制房产图,对房产面积进行测算,为房产购买者提供参考依据。在房产买卖和房产权人办理不动产业务时,房产测绘是基础,其可以对产权人的合法权益进行保障,同时对建筑单位的建设水平提高也有很大作用。房产测绘是房产面积进行测算非常具体的方式,测绘的结果要通过房产管理部门的审批,这样才能具有法律效力。房产测绘结果的准确性,能够减少不动产权纠纷的出现,为不动产权人的正当权益能够提供法律保护。在进行房产测绘时,要对国家出台的相关测绘标准和技术规范进行执行和遵守,对房产信息进行采集和测绘,保证不动产建筑面积、套内面积、分摊面积、占地分摊面积、占地位置以及周边的信息都非常的专业,形成房地产档案的原始资料,为城市的发展和管理提供可靠的依据。

2 房产测绘中的测绘面积质量控制意义分析

房产测绘中的测绘面积质量控制意义主要体现在:(1)为房屋不动产交易提供有利的法律保障。房产测绘工作不仅与房地产企业有着非常密切的关系,同时也关系到业主的切身利益。在实际的房产测绘工作中,其具体测绘过程、精度标准、计算方式都必须严格按照相关规定来进行,因为它能够在房屋不动产交易双方出现纠纷时提高最有力的法律保障。房产测绘工作的质量就直接代表着实际的建筑面积,这同时也是房屋不动产交易双方最为关注的内容之一,加强对房产测绘中面积测绘的质量控制研究,能够大大地提升房屋购买者的信心,从而促使房屋不动产交易的完成。与此同时,房产测绘的相关数据也是核发不动产证必不可少的一个部分,它会以原始资料的形式存储在房地产档案当中,以待有需要的时候进行查阅。(2)有利于维护不动产市场的正常秩序。房屋面积是不动产测绘工作的基本组成内容之一,同时也是我国进行城市规划管理、不动产登记、产籍管理、不动产交易、房屋拆迁安置等工作的基础计量单位。由于房屋测绘工作的专业性与复杂性,让绝大部分的非专业人士都不能对其进行全面的了解,而在一些不动产交易中,部分商家为了获取更高的经济利益,经常会以概念

偷换的方式去误导消费者进行不动产交易。为此,加强对房产测绘中测绘面积的质量控制,可以大大的提升房屋销售面积的准确性,避免或减少不动产交易过程中的纠纷,更好地维护广大消费者的合法权益,同时也在很大程度上维持了房产市场秩序。

3 房产测绘中的测绘面积问题分析

房产测绘中的测绘面积问题主要表现为:(1)职责不清问题。《房产测绘管理办法》规定,由测绘公司所提供的房产测绘成果,必须在房地产管理部门审核认可后,方可用于房屋不动产权属登记,才产生法律效应。而房地产管理部门需要仔细审核房产测绘成果,确保准确无误。如只是行政性审核认可了房产测绘成果,一旦发现权属登记所用的测绘成果有误,那么直接的责任部门就是权属登记部门。由于未在《房产测绘管理办法》对测绘部门和权属登记部门各自的职能、责任做出明确规定,因此在出现由测绘错误引起损失时,也无法明确最佳的赔偿责任处理措施。(2)标准问题。由于国标《房产测绘规范》中对于共有建筑面积分摊和建筑面积计算规定操作性不强,导致同一栋房屋由不同的测绘公司测绘后,出现不同的成果。(3)测绘人员专业素养问题。房产测绘专业技术要求相对较高,选拔人才时应当尤为重视从业人员的文化水平与技能水平是否符合实际职业需求。但就当前多数测绘人员的文化程度来看,其文化程度仍带有较为明显的差异性,部分测绘人员过分依赖于以往的工作经验,对于新知识、新技术的学习能力较差;部分测绘人员则是新手,自身虽具有较为丰富的理论知识和一定技能,但缺乏具体实践,操作能力尤显不足。

4 房产测绘中的测绘面积质量控制策略

4.1 实行一级验收、二级检查制度。房产测绘中的检查制度必须严格的按照相关规定进行,在全面贯穿自查和互检的基础上,再由专职的检查人员和质量检查人员进行测绘结构的检验,并委托相关单位组织进行最后的验收。在实际的检查过程中,应该严格的按照下面的几点规定进行:(1)各级的检查验收都应该独立进行,并且不可随意替换检测人员。(2)及时提出并处理好检查过程中可能出现的分摊方案或面

积计算等特殊问题。(3)企业负责人必须全面进行图纸、成果、质检单等相关资料信息的检查。(4)检测过程中,如果出现意见分歧,应该交由专职质量检查人员进行一级确认,然后在交由相关领导进行二级确认。

4.2 严格图纸及资料质量控制。为了能更好地在实际测绘工作中控制测绘质量,需要严格把控前期的准备资料和图纸,尤其是整体的测绘面积计算,测绘的图纸一定要上交到规划部门进行审批。在实际的测绘面积工作中,工程的负责人应该给测绘单位提供审核过的精确图纸,如测绘参数有所变更应及时告知,这样就不会影响测绘的准确度。测绘图纸必须要完整,且数据全面,方便校正不准确的测绘数据。这里所说的测绘准备资料主要包括:各部分平面图,相关设备及其具体资料等。有关部门一定要对材料的真实性和图纸的质量进行审核,从质量上严格把关,测绘的标注化和真实性,都要进行实地与设计施工图比对核实,对材料的收集,要遵从准确而齐全的准则,从而,在最初的阶段就对测绘质量的精准性有一定的把握。

4.3 准确调查各个房产要素。房屋面积测绘工作不能离开房产要素的调查,为了确保房产要素调查结果的真实有效,预测阶段需要根据建筑项目规划许可证、平面图的文字标注以及地名登记表等文件资料,与房屋坐落、结构等房产要素进行比较;然后实测环节需要将比较分析房屋竣工图、实地情况以及预测成果,不但要对房屋建筑的尺寸、部位和套型进行实地核对之外,同时要根据规范的内容对房屋坐落、结构等要素进行检查,保证和房屋产权发证规定和设计图纸内容相同,一旦存在差别,那么测绘人员需要及时要求委托方提供对应的文字说明以及变更图纸。一旦实地出现不符情况,需要立即让房地产开发商进行改正,保证实地因素与产权登记发证内容、房产测绘结果相同。

4.4 测绘过程中的质量控制。面积测绘不仅是房产测绘机构经济收入的重要方式,同时它也是房产测绘机构所必需承担的一种责任,如果在实际的测绘工作中,因为房屋面积测绘工作上的疏忽,导致房价出现明显的偏差,必定会对其

造成巨大的经济损失,所以房产测绘机构必须严格控制好每一个环节中的测绘质量,确认好相关数据信息,对存在模糊的数据应该从新进行测绘和计算。其实际房屋面积测绘的质量控制应该做到以下几点要求:第一,确保房屋套型边长数据的准确性与精准性;第二,对房屋计算面积的部位进行重复确认;第三,房屋面积的计算分摊应该严格地按照规范要求进行。

4.5 测绘精度的质量控制。房屋面积测绘对测绘精度具有较高的要求。在实际房产面积测绘过程中,在未级控制点的数位控制中,其误差要保持在 0.05m 以内,对于相邻点属于独立观测的情况,相邻点间的间距误差要控制在 0.05m 以内。同时为了有效的保证房产界址点和房角点测绘时能够达到较高的精确度,需要设立高精度、高质量和高标准的控制网,并以此为基础来实现对房屋面积的测绘。而且在相关规范要求中,也明确规定了未级相邻房产平面控制点间的相对点位,实际测绘误差在保证在 0.025m 以下,在实际房屋面积测绘过程中需要严格遵守这些相关的测绘标准。

5 结束语

综上所述,在当前不动产交易、登记确权和税费征收等工作中,都涉及到房产的实际建筑面积,因此在房屋竣工验收后,房产权利人或是利害关系人会邀请专业的测绘单位按照国家标准来对房屋面积进行测绘,以此来获得更为准确的房屋建筑面积。因此对房产测绘中的测绘面积问题及其质量控制进行分析具有重要意义。

[参考文献]

- [1]陈辉.浅析房产测绘在不动产登记工作中的作用[J].商情,2017,(24):51.
- [2]师红琴.关于提高房产面积测绘质量的措施探讨[J].科技创新与应用,2016,(15):285.
- [3]庞志红.房产测绘中测绘面积的质量控制探讨[J].智能城市,2016,(07):36.
- [4]张柏松.房产测绘中测绘面积的质量控制研究[J].中国房地产业,2017,(25):133.